III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23218 *Resolución de 21 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Motilla del Palancar, por la que se suspende la inscripción de una servidumbre de paso.*

En el recurso interpuesto por don J. A. B. D. L., abogado, en nombre y representación de don L. T. D., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar, don Jorge Jaime de Fuentes Corripio, por la que se suspende la inscripción de una servidumbre de paso.

Hechos

I

Mediante auto dictado el día 19 de septiembre de 2008 por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Motilla del Palancar en el procedimiento de juicio verbal número 20/2008, se homologó una transacción judicial alcanzada entre don L. T. D. y doña F. C. V. (entre otros codemandados). En dicho acuerdo, se aceptó y admitió la constitución de una servidumbre voluntaria de paso a favor de la parcela 25 del polígono 1, con una anchura de 3 metros y unos 100 metros de longitud atravesando la parcela 210, a cambio de una indemnización de 800 euros.

II

Presentado dicho auto en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Jorge Jaime de Fuentes Corripio, registrador del Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar –Cuenca–, el procedimiento registral iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos

1. El precedente documento objeto de la presente calificación, de fecha 20/04/2023 del Juzgado Primera Instancia N.º 1 Motilla del Palancar, número de protocolo 20/2008, presentado por B. D. L., J. A., el día tres de febrero del año dos mil veintiséis, bajo el asiento 306 del Diario 2026.

II. En dicho documento se contienen las cláusulas que se reseñan y que han sido objeto de calificación desfavorable:

Se pretende constituir una servidumbre voluntaria de paso sin resultar del documento si se trata de una servidumbre permanente o no.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes

cve: BOE-A-2026-23218
Verificable en https://www.boe.es

Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se halla sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

De conformidad con el Principio de especialidad o determinación según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial. La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación. Resolución del Centro Directivo de 13/02/2007 establece que: "Uno de los principios estructurales de nuestro Derecho registral, es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. Este principio aparece consagrado en diversos preceptos de nuestro Ordenamiento Jurídico (artículos 9 y 112 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento al precisar todas las circunstancias que debe contener la inscripción; artículo 54 del Reglamento al exigir que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisen la porción ideal de cada uno de los condueños con datos matemáticos que permitan conocerla de forma indubitada). Es así doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido, afirmándose en la Resolución de 21 de Junio de 1991, que una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción es la fijación o extensión del dominio". En dicho sentido la Dirección General de los Registros y del Notariado manifiesta en su resolución de 16/07/2007 manifiesta: "2. A la hora de determinar el ámbito de la calificación registral En materia de interpretación de los documentos calificados, esta Dirección General ha entendido que, de igual forma que, por un lado, el registrador ha de extender la nota de calificación emitiendo juicios inequívocos y concluyentes, sin aventurarse en conjeturas o hipótesis (vid. Resoluciones de 19 de diciembre de 1993 y 20 de enero de 2004), no puede, por otro lado, modificar los términos del negocio calificado para hacer posible su reflejo registral (Resolución de 6 de marzo de 1997), ni suplir la intención o consentimiento de las partes, haciendo deducciones o interpretaciones sobre cuál ha sido su voluntad (Resolución de 5 de abril de 2005)"; y el Principio de legalidad en su modalidad de calificación registral recogido en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria según el cual: "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro." Y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de

cve: BOE-A-2026-23218
Verificable en https://www.boe.es

septiembre de 1998 según la cual “el registrador puede calificar la validez o nulidad de cualquier acto o negocio que pretenda su acceso al registro.” Y 19 de abril de 2006 según la cual: “En cuanto a la validez de los actos dispositivos, por tal expresión habrá de entenderse el control de legalidad que compete al registrador atendido el negocio o acto jurídico documentado y las normas que rigen el mismo, esto es, el análisis de si dicho negocio o acto jurídico cumple los requisitos legalmente previstos, examinada su naturaleza jurídica y norma que rige a los mismos.”.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los art.ºs.l7, 24 y 25 de la L.H. no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la/s misma/s fínca/s, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogado, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la L.H. pudiendo no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art.º 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (…)

Motilla del Palancar. 17 de febrero del año 2026».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. B. D. L., abogado, en nombre y representación de don L. T. D., interpuso recurso el día 24 de abril de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«El presente recurso se fundamenta en los siguientes:

Hechos

Primero. Origen del Título Inscribible. En el seno del Juicio Verbal núm. 20/2008 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Motilla del Palancar, mi mandante, D. L. T. D., ejercitó acción para la constitución de una servidumbre de paso sobre la finca propiedad de Dña. F. C. V., por encontrarse la finca de mi representado (parcela 25 del polígono 1 de Villagarcía del Llano) enclavada y sin salida a camino público.

Segundo. Acuerdo Transaccional y Homologación Judicial. En el acto del juicio oral, celebrado el 11 de septiembre de 2008, las partes alcanzaron un acuerdo transaccional,

cve: BOE-A-2026-23218
Verificable en https://www.boe.es

recogido en el Acta de Juicio Verbal de la misma fecha. En dicho acuerdo, Dña. F. C. V. aceptó la constitución de una “servidumbre voluntaria de paso” a favor de la parcela de mi mandante, con una anchura de 3 metros y una longitud aproximada de 100 metros, a cambio de una indemnización de 800 euros.

Dicho acuerdo fue homologado judicialmente mediante Auto núm. 179/08, de 19 de septiembre de 2008, declarando finalizado el proceso y advirtiendo que su cumplimiento podría exigirse por la vía de apremio.

Tercero. Calificación Registral Negativa. Presentado el testimonio del Acta y del Auto judicial para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, el Sr. Registrador emitió calificación negativa con fecha 17 de febrero de 2026, denegando la inscripción por el siguiente motivo:

– La falta de determinación de la duración de la servidumbre (temporal o permanente) en el título judicial, lo que contraviene el principio de especialidad registral consagrado en la legislación hipotecaria, impidiendo una clara definición del gravamen que se pretende inscribir.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Objeto del recurso

El presente recurso tiene por objeto impugnar la calificación registral que deniega la inscripción de la servidumbre de paso por una supuesta indeterminación de su duración. Sostenemos que, si bien el título judicial no especifica textualmente el carácter “permanente” del derecho, dicha permanencia se infiere de manera inequívoca de la naturaleza materialmente forzosa de la servidumbre, de su causa y de la reiterada doctrina jurisprudencial aplicable al caso.

II. Naturaleza híbrida del título: servidumbre voluntaria en la forma, pero forzosa en el fondo

Si bien es cierto que el Acta de Juicio Verbal califica la servidumbre como “voluntaria”, esta denominación se refiere exclusivamente al modo de constitución del derecho –un acuerdo entre las partes– y no a su naturaleza intrínseca.

La causa que motivó el procedimiento judicial y el subsiguiente acuerdo no fue la mera conveniencia de las partes, sino la necesidad imperativa de dotar de acceso a una finca enclavada, obligación impuesta por la ley. El acuerdo transaccional homologado judicialmente no es un negocio jurídico autónomo y discrecional, sino un negocio jurídico sustitutivo de una resolución judicial coactiva. De no haberse alcanzado dicho pacto, el Juzgado habría impuesto forzosamente la servidumbre en cumplimiento de la normativa aplicable a las fincas enclavadas.

Por tanto, aunque su origen formal sea un pacto, su causa y finalidad la equiparan plenamente a una servidumbre legal o forzosa.

III. La calificación de la servidumbre como materialmente forzosa y su incidencia en la determinación registral de la duración

La calificación registral impugnada parte de una lectura puramente formal del título, al destacar que el acuerdo homologado se refiere a una “servidumbre voluntaria de paso”, para concluir que, al no fijarse expresamente su duración, el gravamen adolecería de indeterminación contraria al principio de especialidad. Sin embargo, esta interpretación prescinde del contexto procesal y de la causa concreta del negocio, que revelan inequívocamente que nos hallamos ante una servidumbre materialmente forzosa, destinada a dar salida a una finca enclavada.

En efecto, el procedimiento de Juicio Verbal núm. 20/2008 se inició mediante el ejercicio de una acción de constitución de servidumbre legal de paso por finca

cve: BOE-A-2026-23218
Verificable en https://www.boe.es

enclavada, al amparo del artículo 564 del Código Civil, que regula la servidumbre forzosa de paso a favor del predio que carece de salida suficiente a camino público.

La propia demanda, el suplico y el desarrollo del proceso se construyen sobre la base de la situación de enclave de la parcela 25 del polígono 1 de Villagarcía del Llano, que carece de salida a camino público y necesita un acceso a través de la finca colindante.

El acuerdo alcanzado en el acto del juicio no altera esa causa: se limita a concretar, de forma negociada, el trazado, la anchura (3 metros), la longitud aproximada (100 metros) y la indemnización (800 euros), dando satisfacción anticipada a la pretensión de servidumbre forzosa que el órgano judicial, en defecto de pacto, habría debido imponer coactivamente.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha subrayado de forma reiterada que la necesidad es la nota característica de las servidumbres forzosas, lo que las diferencia de las voluntarias, en las que basta la utilidad, entendida como beneficio, comodidad o mera conveniencia. Así, la STS de 23 de marzo de 2001 declara que “la necesidad es la nota característica de las servidumbres forzosas (...), lo que las diferencia de las servidumbres voluntarias en que basta la utilidad, entendida en el sentido amplio de beneficio, comodidad o conveniencia, de tal modo que, desaparecida en aquellas la necesidad, la servidumbre carece de justificación, por lo que se puede exigir su extinción”. Esta doctrina ha sido reiterada, entre otras, por la STS 1030/2005, de 20 de diciembre, al señalar que el requisito de necesidad para la servidmnbre forzosa de paso ha de ser “real y no ficticio ni artificioso, que no responda a capricho o simple conveniencia”.

En cuanto a la forma de constitución, el Tribunal Supremo ha admitido expresamente que las servidumbres forzosas pueden constar en título voluntario, sin que por ello pierdan su naturaleza legal cuando el negocio constitutivo tiene como finalidad sustituir al acto coactivo. En este sentido, la doctrina recogida por las SSTS de 23 de marzo de 2001 y 19 de julio de 2002, citada por diversas resoluciones y resúmenes jurisprudenciales, afirma que “resultaría indiscutible que las servidumbres forzosas pueden constar en título voluntario, sin que pierdan aquella naturaleza cuando el negocio constitutivo tuvo como finalidad sustituir al acto coactivo judicial o, en su caso, administrativo)”. La STS 205/2016, de 5 de abril, recuerda además que la servidumbre voluntaria se constituye al amparo del artículo 594 CC, mientras que en las servidumbres legales la existencia de una situación de necesidad impone un régimen distinto, no disponible libremente por las partes.

Aplicada esta doctrina al caso, la expresión “servidumbre voluntaria de paso” utilizada en el acta de juicio no puede entenderse como una opción libre y discrecional de las partes, sino como la constatación de que la constitución se produce por avenencia, en lugar de por sentencia, dentro de un proceso promovido para la obtención de una servidumbre legal de paso. La voluntad negocial actúa, por tanto, como cauce de articulación de un derecho de servidumbre que la ley impone en atención a la necesidad objetiva del predio dominante: el negocio que las partes celebran tiene por finalidad, precisamente, “sustituir al acto coactivo” que el Juzgado habría debido dictar en defecto de acuerdo, encajando plenamente en la línea doctrinal expuesta por el Tribunal Supremo.

Esta naturaleza materialmente forzosa tiene dos consecuencias relevantes a efectos registrales: de un lado, refuerza la certeza sobre la existencia del gravamen y su contenido esencial (paso para servicio de la finca enclavada, con las dimensiones pactadas); de otro, permite inferir de su propia causa la vocación de permanencia del derecho mientras subsista la situación de enclave. Desde la perspectiva del principio de especialidad, lo determinante no es la reproducción literal en el título de la palabra “permanente”, sino que el Registro pueda identificar con claridad los elementos subjetivos, objetivos y reales del derecho inscribible, incluida su duración jurídica. En las servidumbres legales o materialmente forzosas de paso por finca enclavada, la duración viene anudada a la persistencia de la necesidad que las justifican; su extinción se producirá cuando desaparezca el enclave o se habilite un acceso alternativo adecuado,

cve: BOE-A-2026-23218
Verificable en https://www.boe.es

pero no por el mero transcurso del tiempo si no se ha pactado un plazo resolutorio, como ha destacado la jurisprudencia al vincular la subsistencia de estas servidumbres a la subsistencia de la necesidad que las originó.

Así ocurre en el presente supuesto: el Auto de homologación guarda silencio sobre cualquier limitación temporal, lo que, lejos de generar incertidumbre, confirma que la servidumbre se constituye con la misma estabilidad que la situación de enclave que la origina. La duración del derecho resulta jurídicamente determinable ex lege a partir de su causa (servidumbre forzosa de paso por finca enclavada del art. 564 CC) y de la doctrina jurisprudencial citada, lo que satisface sobradamente las exigencias del artículo 13 de la Ley Hipotecaria. Exigir, además, una declaración expresa sobre su "permanencia" supondría sacrificar la efectividad y la publicidad de un derecho real válidamente constituido y judicialmente homologado en aras de un formalismo carente de respaldo legal, lo que contravendría la función garantista del Registro y la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre interpretación restrictiva de las limitaciones al derecho de propiedad y sobre la finalidad de las servidumbres forzosas.

En nuestro caso, el contexto judicial y la finalidad del acuerdo no dejan lugar a dudas: se trata de una servidumbre materialmente forzosa, constituida por vía de acuerdo para satisfacer una exigencia legal y con el carácter de permanente.

IV. El carácter permanente como consecuencia ineludible de la naturaleza forzosa

La principal consecuencia de calificar la servidumbre como forzosa es la determinación de su duración. Las servidumbres legales existen para satisfacer una necesidad permanente y, por tanto, tienen vocación de permanencia. Su duración está intrínsecamente ligada a la persistencia de la necesidad que las justifica.

La situación de enclave de la parcela 25 es, por definición, una circunstancia indefinida y estable. Por ello, la servidumbre que le da salida debe tener la misma vocación de permanencia. La extinción de la servidumbre solo podría producirse si la necesidad desapareciera (por ejemplo, si la finca dejara de estar enclavada), pero no por el mero transcurso del tiempo.

En este contexto, el silencio del Auto de homologación sobre un plazo de duración no debe interpretarse como una omisión que genera indeterminación, sino como la confirmación de la regla general de permanencia aplicable a las servidumbres de esta naturaleza. No se pactó un plazo porque la servidumbre nace con la misma vocación de perpetuidad que la necesidad que la origina.

V. Interpretación flexible del principio de especialidad registral

El principio de especialidad registral, invocado por el Sr. Registrador y recogido en el artículo 13 de la Ley Hipotecaria, exige una clara determinación de los derechos inscribibles. Sin embargo, su aplicación no debe ser tan rigurosa y formalista que impida la inscripción de un derecho cuya naturaleza y características esenciales, como la permanencia, se derivan de forma lógica y directa de su causa legal y de la interpretación jurisprudencial consolidada.

En el título judicial constan todos los elementos necesarios para la perfecta delimitación del gravamen:

1. Predio dominante: Parcela 25 del polígono 1 de Villagarcía del Llano.
2. Predio sirviente: Parcela 210 del polígono 1, titularidad de la demandada.
3. Ubicación y trazado: Claramente definidos en el plano aportado en el acto del juicio.
4. Dimensiones: 3 metros de anchura y aproximadamente 100 metros de longitud.
5. Contenido: Servidumbre de paso.
6. [sic]

El único elemento supuestamente ausente, la duración, es, como se ha argumentado, una consecuencia jurídica implícita y necesaria de su naturaleza forzosa.

cve: BOE-A-2026-23218
Verificable en https://www.boe.es

Impedir la inscripción por este motivo supone una interpretación excesivamente formalista que desvirtúa la efectividad de una resolución judicial firme y deja sin protección registral un derecho real válidamente constituido.

Por todo lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar de fecha 17 de febrero de 2026, y, previos los trámites oportunos, dicte resolución por la que, estimando el presente recurso, se revoque la calificación impugnada y se ordene la inscripción de la servidumbre de paso con carácter permanente, conforme a lo establecido en el Auto núm. 179/08, de 19 de septiembre de 2008, del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Motilla del Palancar».

IV

Mediante escrito, de fecha 29 de abril de 2026, la registradora de la Propiedad accidental de Motilla del Palancar, doña Silvia López Contreras Fernández de Luz, se ratificó en la calificación recurrida, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 564 y 568 del Código Civil; 13, 210 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 2001; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre de 1996, 29 de abril de 1999 y 26 de abril de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de febrero de 2022.

1. La presente Resolución tiene por objeto determinar si resulta exigible y obligatoria, de acuerdo con el principio de especialidad registral, la determinación expresa de la duración temporal (o en su defecto, una declaración explícita de su carácter permanente) en la homologación judicial de un acuerdo transaccional del año 2008 que constituyó una servidumbre voluntaria de paso.

2. La Resolución de este Centro Directivo de 26 de abril de 2019, expresó: «(…) la necesaria fijación de la duración de los derechos reales limitados, salvo que excepcionalmente se admitan con carácter indefinido como ocurre con las servidumbres prediales».

Y la Resolución de 21 de febrero de 2022 recordó que: «se ha manifestado (cfr. Resoluciones 6 de noviembre de 1996 y 29 de abril de 1999) que con la doctrina del "numerus apertus" no pueden conculcarse los límites y las exigencias estructurales del estatuto jurídico de los bienes (dada su significación económico política y su trascendencia *erga omnes*) que excluyen la constitución de derechos reales limitados singulares de carácter perpetuo e irredimible (*vid.* artículos 513, 529, 564, 1608 y 1655 del Código Civil), si no responden a una justa causa que justifique esa perpetuidad».

Por tanto, se admiten con carácter indefinido figuras como las servidumbres prediales. En el caso de las servidumbres, la «justa causa» de su perpetuidad o indefinición descansa sobre la existencia de una relación de necesidad, utilidad o conveniencia objetiva entre los fundos sirviente y dominante. Mientras subsista la necesidad objetiva que motivó el gravamen (como en el caso de un tránsito obligado por el aislamiento físico), la servidumbre ostenta la debida justificación jurídica para carecer de un límite temporal.

El Tribunal Supremo en su Sentencia de 23 de marzo de 2001 ha señalado que «la necesidad es la nota característica de las servidumbres forzosas (Sentencias de 26 febrero de 1927 y 17 de noviembre de 1930), lo que le diferencia de las voluntarias en

cve: BOE-A-2026-23218
Verificable en https://www.boe.es

que basta la utilidad, entendida en el sentido amplio de beneficio, comodidad o conveniencia, de tal modo que, desaparecida en aquellas la necesidad, la servidumbre carece de justificación, por lo que se puede exigir su extinción (Sentencias de 16 diciembre de 1904, 27 de septiembre de 1961, y 20 de febrero de 1987). Asimismo, resulta indiscutible que las servidumbres forzosas pueden constar en título voluntario, sin que pierdan aquella naturaleza cuando el negocio constitutivo tuvo como finalidad sustituir al acto coactivo (judicial, o en su caso administrativo)».

En supuestos donde la servidumbre, aunque articulada a través de pacto, nace materialmente para subsanar una necesidad de paso para una finca enclavada, la duración no depende del mero transcurso del tiempo, sino de la perdurabilidad de la situación de necesidad que sirvió de causa a la constitución. Por tanto, aunque la regla general exige precisar el plazo o, en su caso, expresar que es de duración indefinida la ausencia, en el presente caso, de estipulación temporal expresa en el auto homologatorio no se traduce en una indeterminación contraria al principio de especialidad (artículo 13 de la Ley Hipotecaria), puesto que se puede deducir que su vocación de permanencia subsistirá mientras no desaparezca el estado de necesidad de la finca, deviniendo jurídicamente determinable su duración y satisfaciéndose la exigencia registral sin necesidad de que el texto formule reiteradamente el vocablo «indefinido».

A mayor abundamiento, debe destacarse que el carácter indefinido de esta servidumbre no equivale a una perpetuidad irremediable. Conforme a la doctrina jurisprudencial, desaparecida la necesidad que motivó su constitución, la servidumbre carece de justificación, por lo que se puede exigir legalmente su extinción.

A este respecto, el artículo 568 del Código Civil establece expresamente que: «si el paso concedido a una finca enclavada deja de ser necesario por haberla reunido su dueño a otra que esté contigua al camino público, el dueño del predio sirviente podrá pedir que se extinga la servidumbre, devolviendo lo que hubiera recibido por indemnización. Lo mismo se entenderá en el caso de abrirse un nuevo camino que dé acceso a la finca enclavada».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-23218
Verificable en https://www.boe.es